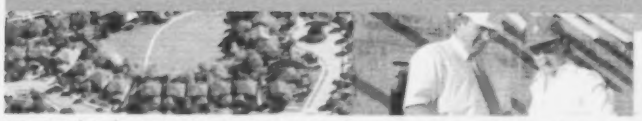
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Montréal



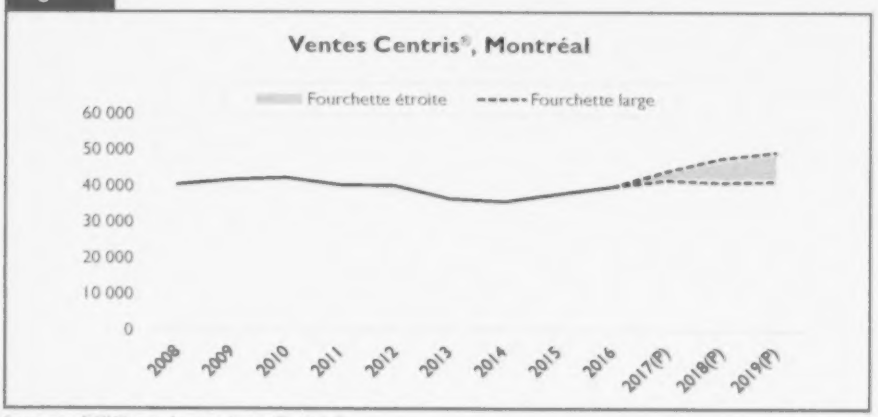
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2017

Figure 1

Source : SCHL
(P) : Prévision SCHL

Figure 2



Source : FCIQ par le système Centris®
(P) : Prévision SCHL

Faits saillants[1]

- Soutenu par la construction de logements locatifs et de copropriétés, le nombre de mises en chantier affichera une légère tendance à la hausse jusqu'en 2019. Les mises en chantier se situeront entre 19 000 et 22 000 en 2018 et entre 19 000 et 23 000 en 2019.
- Le nombre de transactions sur le marché de la revente suivra une tendance à la hausse jusqu'en 2019, résultant principalement de la croissance de l'emploi à temps plein prévue chez les 25 à 44 ans. L'augmentation de la demande, combinée à un recul de l'offre, fera que les conditions de marché se resserreront, à l'avantage des vendeurs.
- De 2017 à 2019, avec une offre locative qui augmentera plus rapidement que la demande, le taux d'inoccupation dans la RMR de Montréal montera légèrement chaque année pour atteindre 4,4 % en 2019. En effet, environ 4 000 nouveaux appartements seront ajoutés au parc locatif chaque année d'ici 2019, soit environ deux fois plus qu'en 2016.

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 2 octobre 2017.

Canada

SCHL CMHC

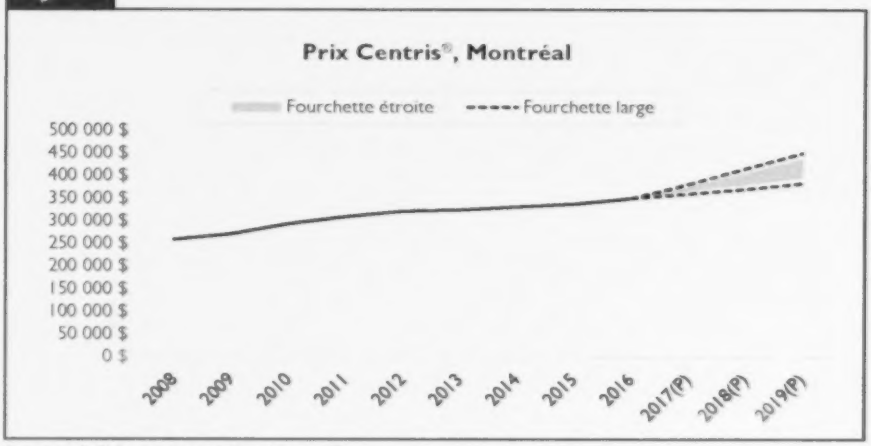
Marché du neuf : la construction de logements collectifs demeurera vigoureuse jusqu'en 2019

Soutenu par la construction de logements locatifs et de copropriétés, le nombre de mises en chantier affichera une légère tendance à la hausse jusqu'en 2019[2]. Les mises en chantier se situeront entre 19 000 et 22 000 en 2018 et entre 19 000 et 23 000 en 2019.

Sur le marché locatif, les constructeurs garderont le cap sur la construction de logements destinés au marché des résidences pour personnes âgées, compte tenu du vieillissement de la population. De plus, les mises en chantier de logements locatifs traditionnels demeureront à des niveaux élevés ces deux prochaines années. Une proportion de ces projets chercheront d'ailleurs à attirer une clientèle de baby-boomers. Certains de ces derniers arrivent en effet à une période de leur vie où ils pourraient décider de vendre leurs propriétés et de changer de mode d'occupation.

Du côté de la copropriété, la construction progressera étant donné que la demande sera soutenue par la croissance de l'emploi, mais aussi en raison de la baisse importante du stock de copropriétés neuves et existantes à vendre sur le marché.

Figure 3



Source : FCIQ par le système Centris®
(P) : Prévision SCHL

Pour ce qui est des maisons individuelles neuves, le resserrement des conditions sur le marché des unifamiliales existantes se traduira par une certaine augmentation des mises en chantier. Cependant, le potentiel de construction demeurera limité, en raison entre autres des contraintes de densification du territoire.

Marché de la revente : les conditions de marché se resserreront d'ici 2019

Le nombre de transactions sur le marché de la revente à Montréal[3] suivra une tendance à la hausse entre 2017 et 2019. L'essor de la demande découlera principalement de la croissance de l'emploi à temps plein prévue chez les 25 à 44 ans, groupe qui correspond au principal bassin d'acheteurs d'habitations[4]. Néanmoins, la progression anticipée des taux hypothécaires viendra tempérer cette hausse au cours de l'horizon prévisionnel.

L'augmentation de la demande, combinée à un recul de l'offre[5], fera que les conditions de marché se resserreront de nouveau et deviendront de plus en plus à l'avantage des vendeurs. Par conséquent, la progression du prix moyen sur l'horizon prévisionnel devrait être nettement plus élevée que la moyenne annuelle[6] des dernières années, qui était d'environ 2,5 %.

Les conditions de marché varieront toutefois selon les segments de marché. D'une part, la maison unifamiliale et le plex devraient demeurer fortement à l'avantage

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

[2] À noter que les villes de Saint-Jean-sur-Richelieu et de Saint-Lin–Laurentides se sont ajoutées au territoire de la RMR de Montréal en 2017. Le nombre de mises en chantier prévu à partir de 2017 tient compte de l'ajout de ces villes. Les données avant 2017 n'ont pas été ajustées.

[3] Contrairement au marché du neuf, les données sur les reventes produites par la FCIQ pour la RMR de Montréal n'incluent pas les villes de Saint-Jean-sur-Richelieu et de Saint-Lin–Laurentides.

[4] Plus précisément, 60 %. Source : Enquête nationale des ménages de 2011. Compilation et calculs de la SCHL.

[5] Le recul de l'offre s'explique par la croissance des ventes, qui diminue le nombre d'inscriptions en vigueur, mais aussi par le repli du nombre de nouvelles inscriptions.

[6] Taux de croissance annuel moyen de 2013 à 2016.

des vendeurs d'ici 2019, créant une plus forte pression sur le prix de ces habitations. D'autre part, le marché de la copropriété sera à la frontière d'un marché équilibré et vendeur pendant cette période.

Un taux d'inoccupation en légère hausse d'ici 2019

De 2017 à 2019, avec une offre locative qui augmentera plus rapidement que la demande, le taux d'inoccupation dans la RMR de Montréal montera légèrement chaque année pour atteindre 4,4 % en 2019.

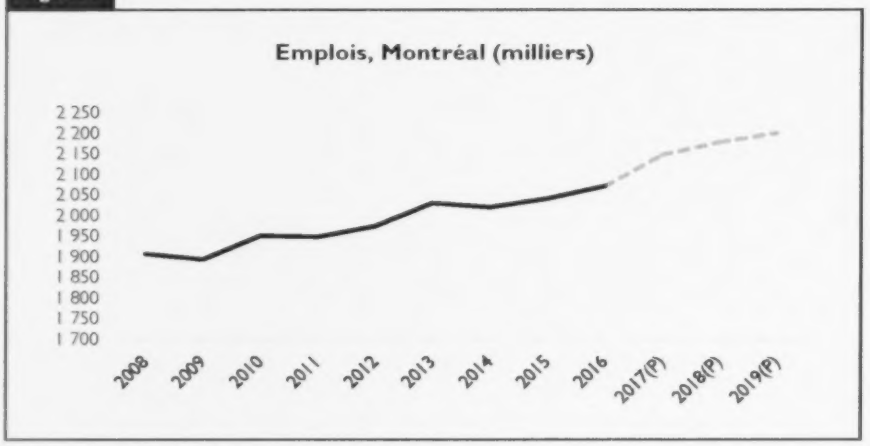
Du côté de la demande, elle sera soutenue par un solde migratoire qui sera légèrement plus élevé sur l'horizon prévisionnel. Ce bilan pourrait aussi être revu à la hausse en fonction de la situation des réfugiés à Montréal. Néanmoins, la demande d'unités locatives traditionnelles sera tempérée par la concurrence provenant des copropriétés offertes en location.

Pour ce qui est de l'offre, environ 4 000 nouveaux appartements seront ajoutés au parc locatif chaque année d'ici 2019, soit environ deux fois plus qu'en 2016. Ces hauts niveaux résulteront du nombre élevé de mises en chantier d'unités locatives traditionnelles pendant cette période.

Le dynamisme de l'économie montréalaise soutiendra la demande d'habitation

L'activité économique du Québec a connu une croissance plus forte que prévu depuis le début de 2017[7] grâce à une demande intérieure globalement élevée. Au cours des prochaines années, l'économie de la métropole québécoise sera de nouveau stimulée par les grands projets d'infrastructure en cours et à venir, tel que le projet de Réseau électrique métropolitain (REM).

Figure 4



Source : Statistique Canada
(P): Prévision SCHL

La vitalité de l'économie montréalaise se reflète également par une hausse prononcée sur le marché de l'emploi ces derniers trimestres, observée notamment du côté de l'emploi à temps plein chez les 25 à 44 ans. L'emploi total dans la RMR affichera une croissance de 3,7 % en 2017 et continuera de progresser en 2018-2019, bien qu'à un rythme moins élevé.

Après avoir connu une forte croissance en 2016[8], le solde migratoire de la RMR continuera de croître légèrement d'ici 2019. Cette croissance sera alimentée principalement par le nombre d'immigrants qu'accueillera Montréal et partiellement par un déficit interprovincial moins élevé en raison de l'attrait actuel du marché du travail.

Risques à notre scénario de prévisions

La demande d'habitations pourrait être plus forte qu'anticipée si la croissance de l'emploi est plus élevée que notre scénario de prévisions. Par exemple, le projet du REM pourrait influer considérablement et positivement sur l'économie montréalaise. Pour l'instant, il est cependant difficile de prévoir avec certitude quand ce projet aura un impact important sur l'économie montréalaise.

D'autres facteurs pourraient affecter aussi la demande d'habitations, mais cette fois-ci à la baisse, notamment une hausse plus forte que prévue des taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires. Aussi, l'incertitude liée à l'évolution des termes de l'échange avec les États-Unis pourrait avoir un impact sur les exportations et venir tempérer de façon plus marquée la croissance économique.

[7] 2,7 % pour la période de janvier à juin 2017 (mesurée par le produit intérieur brut en termes réels fondé sur les prix du marché).

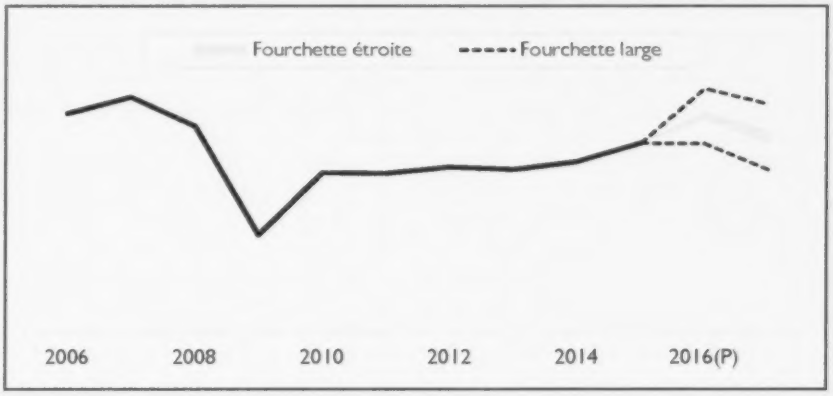
[8] Le solde migratoire est passé de 14 000 personnes en 2015 à 27 000 en 2016.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Résumé des prévisions RMR de Montréal Automne 2017	2014	2015	2016	2017(P)		2018(P)		2019(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	2 677	2 402	2 499	2 450	2 750	2 400	3 000	2 400	3 200
Logements collectifs	15 995	16 342	15 335	17 050	17 750	16 600	19 000	16 600	19 800
Tous types de logements confondus	18 672	18 744	17 834	19 500	20 500	19 000	22 000	19 000	23 000
Marché de la revente									
Ventes Centris®	35 725	37 888	39 866	42 300	43 600	42 100	46 800	42 200	48 700
Prix Centris® moyen ($)	330 996	337 267	349 515	365 500	375 000	379 500	406 000	394 500	437 800
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,88	4,67	4,66	4,60	5,00	4,90	5,70	5,20	6,20

	2014	2015	2016	2017(P)	2018(P)	2019(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3,4	4,0	3,9	4,1	4,3	4,4
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	739	760	791	815	840	860
Indicateurs économiques						
Population	4 019 264	4 049 632	4 093 767	4 135 000	4 175 000	4 215 000
Nombre annuel d'emplois	2 019 500	2 040 900	2 071 000	2 147 600	2 178 400	2 200 600

FCIQ par Centris®. Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 2 octobre 2017. (I)=Limite inférieure (S)=Limite supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements. Relevé des logements écoulés sur le marché). Statistique Canada. Centris®. SCHL Prévisions(2017-2019).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2017, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

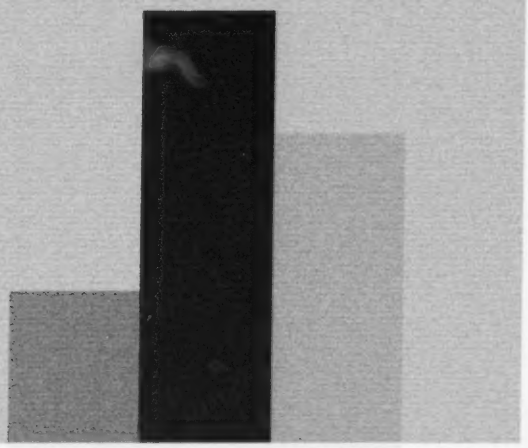
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64293_2017_B02